

Geen grotere cynicus dan de syndicus

Een syndicus van een Blankenbergers flatgebouw liep tegen de lamp. Bleek dat hij smeergeld kreeg van bedrijven die allerhande klusjes mochten uitvoeren in het gebouw. Dat de man de enige sjoemelende beheerder is, valt te betwijfelen. De praktijk lijken wijdverspreid, meldt Cathy Galle.



Drie computers, enkele telefoons en voor de rest kasten vol dossiers. Het mufte appartementje, met uitzicht op de VTM-gebouwen in Vilvoorde, is duidelijk te klein geworden. De dossierkasten puilen uit. "Dit zijn stuk voor stuk klachten over syndici in flatgebouwen", zegt Marc André, voorzitter van het Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars (NICM).

Nu steeds meer mensen een appartement kopen en in elk gebouw met minimum twee mede-eigenaars een syndicus, een beheerder namens de eigenaarvereniging van een flatgebouw, verplicht is, is dat best begrijpelijk.

Maar de jongste weken steeg het aantal klachten nog eens spectaculair. Halfweg juli raakte bekend dat het parket van Brugge en de cel corruptiebestrijding van de federale politie een onderzoek zijn gestart tegen een syndicus uit Blankenberge die smeergeld kreeg van firma's die diensten uitvoerden in het flatgebouw dat hij beheerde (*DM 14/7*).

"Een goeie zaak", noemt voorzitter André de evolutie. "Klachten zijn er genoeg, maar bewijzen vinden dat er gesjoemeld wordt, is aartsmoelijk. Dus werden de klachten gewoon weggelachen. Mensen die volhielden dat er iets was, werd verweten spoken te zien. Het is nu, met de zaak in Blankenberge, dat er voor het eerst er echte aanwijzingen zijn. Het toont ook duidelijk aan dat er

wel degelijk iets serieus aan de hand is binnen de sector."

Regen van facturen

Lieve Duron wordt al meer dan twintig jaar verweten spoken te zien. Eind jaren zeventig kocht ze een droomappartement in Heverlee. Ruim, prachtige ligging, mooi uitzicht en alles erop en eraan. Als snel kwam de ontgoocheling. "De algemene kosten die ik te betalen kreeg, bleken driemaal zo hoog als in het huurappartement dat ik voordien bewoonde", vertelt ze. "De makelaar zei me dat dat wel zou veranderen, zodra de inrichtingskosten achter de rug waren. Dat klopte aan geen kanten. Ik zag de kosten elk jaar stijgen, telkens met 10 tot zelfs 20 procent."

Duron begon de rekeningen die ze kreeg nauwlettend te onderzoeken. "Ik voelde dat er zaken niet klopten, maar kon niet meteen zeggen wat. Zelf was ik ook niet zo goed op de hoogte. Wat weet ik nu over prijzen voor een gevelreiniging bijvoorbeeld. Maar hoe meer ik mij er ging in verdiepen, hoe meer ik achterover viel. Het geld van de autostaanplaatsen ging niet naar de eigenaars, zoals het hoort, maar naar het onderhoud van de tuin. Voor dat onderhoud stond een onvoorstelbaar aantal uren ingeschreven."

Of dit. De syndicus kocht, met geld van de eigenaars uiteraard, dertien afvalcontainers. Tegelijkertijd steeg de rekening van de vuilniszakken spectaculair.

"De televisieantenne moest na vijf jaar al worden vernieuwd. Alle kosten werden verhaald op ons, de mede-eigenaars. Het ging jaarlijks om een bedrag tussen enkele honderdduizenden tot ver boven het miljoen."

De toestand ging van kwaad naar erger. "Er werden kabels vervangen zonder dat de mede-eigenaars wisten waarom. Ze werkten aan de terrassen zonder wat te zeggen. Rekeningen van aardgas of olie liepen onverklaarbaar sterk uiteen. De automatische opener van de

garagepoort werd volledig vervangen, terwijl die best nog te herstellen was. En ga zo maar verder."

Wanneer de syndicus plots met het plan komt aanzetten voor een volledig nieuwe verwarmingsinstallatie, een kost van enkele miljoenen, is voor Duron de maat vol. Ze neemt contact op met de Koninklijke Vereniging van Belgische Gasvakiënten. Die sturen enkele experts naar het flatgebouw om de installatie te bekijken. Wat blijkt? Hoewel de eigenaars jaarlijks een niet onaardig bedrag neertellen voor onderhoud van de installatie bleek die nauwelijks onderhouden te zijn. Conclusie van de experts luidde dan ook: eens goed schoonmaken en de installatie kan nog jaren mee.

Na dat voorval begon de pedagoge zich te verdiepen in de rechtsbeginselen. Ze moest wel. De syndicus bestookte haar met gerechtelijke procedures en dreigementen. "Ik kan het aantal dagvaardingen dat ik gekregen heb bijna niet meer tellen. Ik heb bijna alle procedures gewonnen. Het was gewoon pure intimidatie." De andere mede-eigenaars meekrijgen in het protest was moeilijk. Een groep van 120 mensen, waarvan een deel nauwelijks geïnteresseerd was in de vergaderingen en gewoon in alle vertrouwen betaalde wat de syndicus hen vroeg, is moeilijk te mobiliseren. Ook bij de vrederechter, die bevoegd is bij dergelijke conflicten, vond ze weinig gehoor. "De wet op de mede-eigendommen is zo vaag dat een rechter er alle kanten mee op kan. Soms oordeelt de rechter zelfs dat hij in een conflict gewoon geen uitspraak kan doen, omdat er geen duidelijke wetgeving over is."

Een gang van zaken die ook Roger Moens maar al te goed kent. Samen met de 143 mede-eigenaars van het gebouw in Aalst waar hij zijn appartement had, heeft het hem vijf jaar gekost om de syndicus te vervangen. Moens en zijn bure

ontdekten vijf jaar geleden dat hun syndicus smeergeld kreeg van een gevelreinigingsfirma, die voor de gedane werken ongeveer twee keer zoveel vroeg aan de bewoners als soortgelijke firma's. De syndicus kreeg 5 procent commissie op alle werken.

Een mede-eigenaar die klachten heeft over een syndicus kan twee dingen doen: of hij stapt naar de vrederechter, of hij dient een klacht in bij het Belgische Instituut voor Vastgoedmakelaars (BIV), zeg maar de Orde van makelaars en syndici. Moens en zijn burens deden allebei. Acht keer oordeelde de vrederechter of het hof van beroep dat de syndicus in fout was. "Een veroordeling voor het ontvangen van

smeergeld zat daar niet bij, dat is nu eenmaal nogal moeilijk te bewijzen", stelt Roger Moens. "Maar er zaten wel veroordelingen bij voor slecht beheer. Zo stond bijvoorbeeld in het contract dat wij met hem hadden dat de bestaande verzekeringen na zijn aanstelling gewoon door moesten lopen. Hij had die echter allemaal afgesloten en ondergebracht bij een bevriend verzekeraar. Voor een ander groot werk had hij ook een lening afgesloten zonder onze toestemming. Wij moesten wel elke maand de interesten betalen. Dat soort zaken."

Niet alleen de syndicus speelde vals, hij betrok er ook de voorzitter van de beheerraad van het gebouw bij. "Die persoon

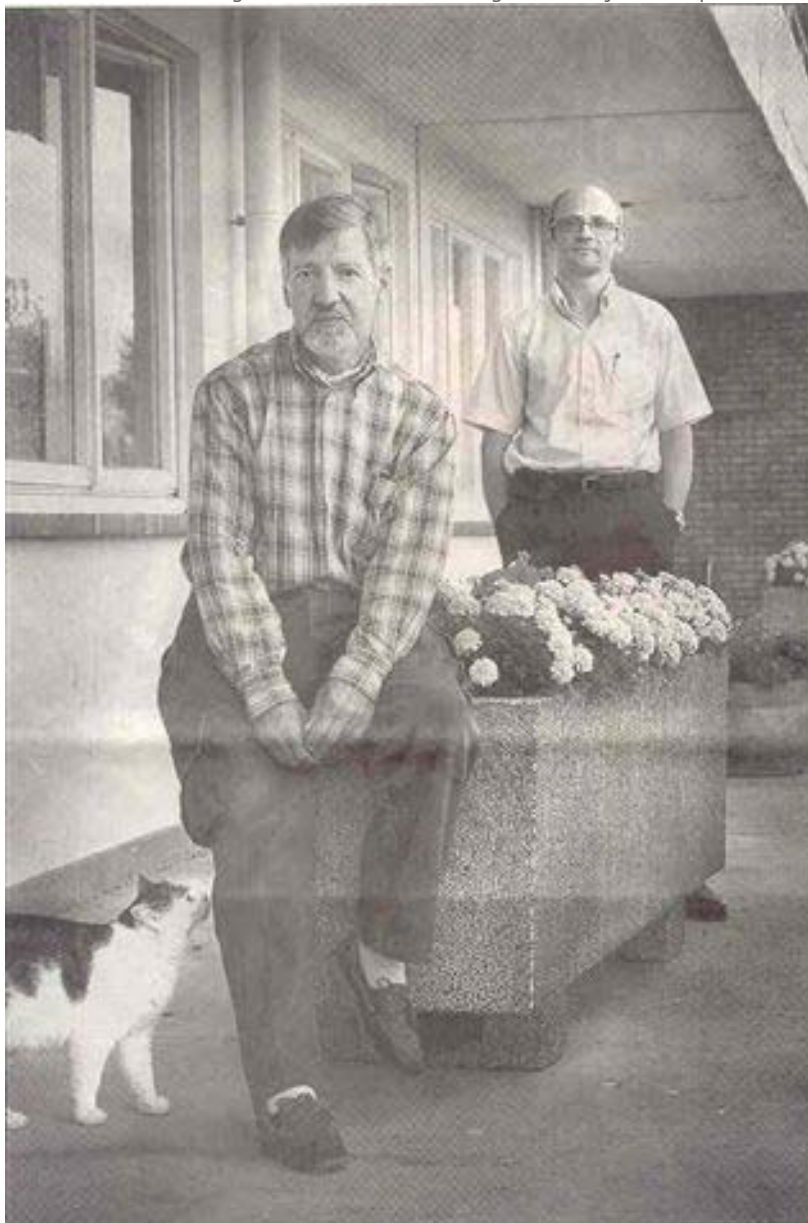
kreeg allerhande procentjes en voordelen op voorwaarde dat hij de syndicus bleef steunen. Met z'n tweetjes hebben ze ons veel geld afhandig gemaakt. De combinatie zorgde er ook voor dat we de syndicus niet weg kregen. Om de één weg te krijgen, is namelijk de toestemming van de ander nodig."

De bewoners zochten dan maar hun toevlucht tot het BIV. Ze stuurden hun klachten formeel op naar het instituut, vergezeld van de acht vonnissen tegen de beheerder. Groot was dan ook de verbazing toen ze de beslissing van het tuchtrechtelijk college te lezen kregen. In beslissing nummer 187 van 4 april 2003 stelt het BIV dat "de tenlasteleggingen niet bewezen zijn" en dat "de syndicus geen enkele deontologische fout heeft gemaakt". Het beroepsinstituut spreekt hem dan ook volledig vrij. Hij krijgt op de koop toe een attest waarop staat dat hij zijn job prima doet.

Moens is dan ook niet echt te spreken over het BIV. "Na onze klacht zijn we nooit uitgenodigd om ons relaas te komen doen. Er is ons ook nooit verteld dat er een uitspraak was. Het was pas toen de syndicus met zijn 'goed rapport' aan kwam dragen dat we vernamen hoe de vork in de steel zat. Achteraf hoorden we dat er beroepsmogelijkheden zijn tegen een vonnis. Maar hoe kun je nu in beroep gaan als je niet weet dat het kan en je ook niet weet dat er een beslissing is?"

'Grondig onderzoek'

Bij het BIV zelf klinkt de uitleg enigszins anders. Paul Dermul, zaakvoerder van Agence Dermul, zowat de grootste vastgoedagentschap aan de Belgische kust, is lid van de kamer van beroep bij het BIV. "Ik ken het dossier dat u aanhaalt niet, maar ik ben ervan overtuigd dat het BIV de zaak erg grondig heeft onderzocht. Elk dossier wordt behandeld door een vrederechter en enkele vastgoedmakelaars, die fungeren als bijzitter. Die mensen doen hun job zeker naar behoren." Dat klagers niet uitgenodigd worden, klopt volgens hem. "De zittingen zijn wel publiek, maar de mensen worden niet expliciet uitgenodigd. Men kan altijd bellen naar het instituut om te vragen wanneer de zaak voorkomt en dan gewoon langskomen. Dat klinkt misschien raar, maar het BIV gaat daarmee al een stap verder dan andere vergelijkbare orden, zoals die van artsen."



Marc André en Bruno Larmuseau (l.) sturen klagers meestal door naar het Belgische Instituut voor Vastgoedmakelaars: 'Spijtig dat ze steevast een standaardbriefje terugkrijgen dat hun klacht is aangekomen, om er vervolgens weinig meer over te horen.'
(Foto Yann Bertrand)

Dermul geeft toe dat heel wat klachten bij het BIV geseponeerd worden. "Het is ook niet altijd even duidelijk wat er aan de hand is. Ik sta zelf al erg lang in het beroep en mijn agentschap heeft meer dan honderd gebouwen onder zijn hoede. Daar zitten al wel eens mensen tussen die over alles en nog wat klagen. Sommige zien ook ronduit spoken. Ik wil maar zeggen, niet alle klachten zijn gegrond. Maar ik kan u wel verzekeren dat elke klacht ernstig wordt onderzocht."

Neemt niet weg dat de sector wel degelijk met een probleem zit. De zaak in Blankenberge bewijst dat er iets grondigs mis is. Dat wil Dermul zeker niet verbloemen. "Een syndicus mag geen vergoedingen krijgen zonder dat de mede-eigenaars ervan op de hoogte zijn. Dat is duidelijk. Doet hij dat toch, dan handelt hij tegen de deontologie van het beroep en is hij strafbaar. De wet die dat regelt, die op de mede-eigendommen, bestaat precies tien jaar. We hebben geen bewijzen, maar we vermoeden dat de praktijk om commissielonen te vragen aan dienstenbedrijven en aan banken voor de invoering van de wet schering en inslag was. De wet moest daar een einde aan maken. Tegelijkertijd werd het BIV opgericht, dat daarop moest toezien."

Mensen veranderen toch niet direct van – erg lucratieve – bezigheid omdat er plots een wet is die het verbiedt.

"Natuurlijk, wij zijn ook niet naïef. Dergelijke praktijken gebeuren uiteraard nog. Het is best mogelijk dat het zelfs op grote schaal gebeurt, alleen weten we het niet."

Is het BIV niet net opgericht om dat te weten en ook aan te pakken?

"Deels wel, maar het blijft moeilijk. Bovendien hebben de mede-eigenaars in dit verhaal ook zelf een verantwoordelijkheid. Zij willen meestal zo weinig mogelijk betalen voor de diensten van een syndicus. Als die dus concurrentieel wil zijn tegenover andere collega's, moet hij zijn prijs zo laag mogelijk houden. Met wat de mede-eigenaars hem betalen, verdient hij vaak het zout op zijn patatten niet. En dat probeert hij dan goed te maken. Als er bijvoorbeeld grote renovatiewerken gedaan moeten worden, gaat dat om een contract van miljoenen. Krijgt hij daar een procentje van, dan

heeft hij zijn inkomen verzekerd."

Een andere veelgebruikte techniek is het oefelen met de

'Ik voelde dat er zaken niet klopten, maar kon niet meteen zeggen wat', zegt Lieve Duron, eigenares van een droomappartement in Heverlee. 'Zelf was ik ook niet zo goed op de hoogte. Wat weet ik nu over prijzen voor een gevelreiniging bijvoorbeeld?'

Kan een vast tarief voor syndici een oplossing zijn?

Daar hebben wij ook aan gedacht, maar tariefafspraken zijn verboden door Europa. Kijk maar naar de orde van advocaten. Die had een aanbevolen tarief voorgesteld en werd prompt veroordeeld tot het betalen van 100.000 euro boete. Europa is van mening dat concurrentie altijd in het belang is van de consument. In dit geval dus niet altijd, hé."

'Truken van de foor'

Bij het Nationaal Informatiecentrum voor Mede-eigenaars (NICM) zijn ze niet bepaald enthousiast over het BIV. "Iedereen die bij ons aan komt kloppen met een klacht adviseren wij om zich eerst te wenden tot het instituut", legt ondervoorzitter Bruno Larmuseau uit. "Alleen spijtig dat ze stevast een standaardbriefje terugkrijgen dat hun klacht is aangekomen, om er vervolgens maar weinig meer over te horen."

De hoofdtaak van het NICM is informatie geven aan de steeds groter wordende groep van mede-eigenaars. "Die mensen moeten leren dat ze de baas zijn", stelt Larmuseau. "Het is begrijpelijk dat ze niet alle wetgeving kennen of alle gangbare prijzen. Het is ook begrijpelijk dat mensen met een drukke dagtaak zich niet altijd vrij kunnen maken voor vergaderingen. Maar het is alleen door zich te informeren dat ze kunnen voorkomen opgelicht te worden door een malafide syndicus. Een voorbeeldje? De wet voorziet dat een syndicus bij hoogdringendheid zelf kan beslissen over een aankoop of de uitvoering van een werk. Een courante 'truuk van de foor' is dan ook dat de beheerder een nieuw koninklijk besluit over een nieuw soort buizen bijvoorbeeld zo lang mogelijk stilhoudt, tot het dringend is en hij dus zelf kan beslissen wie de buizen mag vervangen."

kennisgeving. "Een mede-eigenaar die niet akkoord gaat, heeft drie maanden de tijd om te reageren op een beslissing van de syndicus", legt Larmuseau uit. "Hij kan dan naar de vrederechter stappen. Die drie maanden gaan in vanaf de kennisgeving, in theorie het moment van de beslissing. In de praktijk heb je een schriftelijke weergave nodig voor je naar de rechter kunt. Als die syndicus zijn verslag dus zijn verslag te laat doorgeeft, kun je als klager nergens meer terecht."

Om de mede-eigenaars te behoeden voor verder gesjoemel moet de wet op de mede-eigendom van 1994 dringend worden aangepast, meent NICM-voorzitter André. "De wet is nu zo vaag dat mensen die een probleem hebben nergens geholpen kunnen worden. Met die wet is overigens ook alles begonnen. Om een behoorlijke erkenning te krijgen, moesten de syndici ergens bij een beroepsvereniging ondergebracht worden. Toen werd gedacht: 'We steken die bij de makelaars, die zijn ook met stenen bezig'. Een nogal idiote redenering, die nu voor veel problemen zorgt."

Hun ervaring is dat malafide syndici meestal tegelijkertijd makelaar zijn. "De echte beroepssyndici die alleen maar die job doen, zijn veelal te goeder trouw. Over hen komen zo goed als geen klachten binnen. Maar makelaars zijn het natuurlijk gewoon dat een deel van hun inkomen van procenten komt en durven dat al eens door te trekken in de job van syndicus."

Niet alleen het NICM pleit voor een aanpassing van de wet. Ook het BIV zelf is grote voorstander. "Natuurlijk", zegt Paul Dermul, lid van de beroepskamer binnen het BIV. "Daar kunnen wij ons volledig achter scharen. Het is in ieders belang dat er voor alle partijen duidelijkheid komt. Het is ook beter voor de sector dat het gesjoemel weg kan worden gezuiverd. Wij vragen niets liever."